

## **SOMMAIRE**

<b>SOMMAIRE</b>	<b>1</b>
<b>1. UNE NOUVELLE DYNAMIQUE POUR LEZARDRIEUX</b>	<b>4</b>
<b>2. AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS ET L'ACCUEIL DES VISITEURS</b>	<b>7</b>
<b>3. PRÉSERVER LE PATRIMOINE COMMUNAL ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES</b>	<b>10</b>
<b>4. RENFORCER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL</b>	<b>15</b>

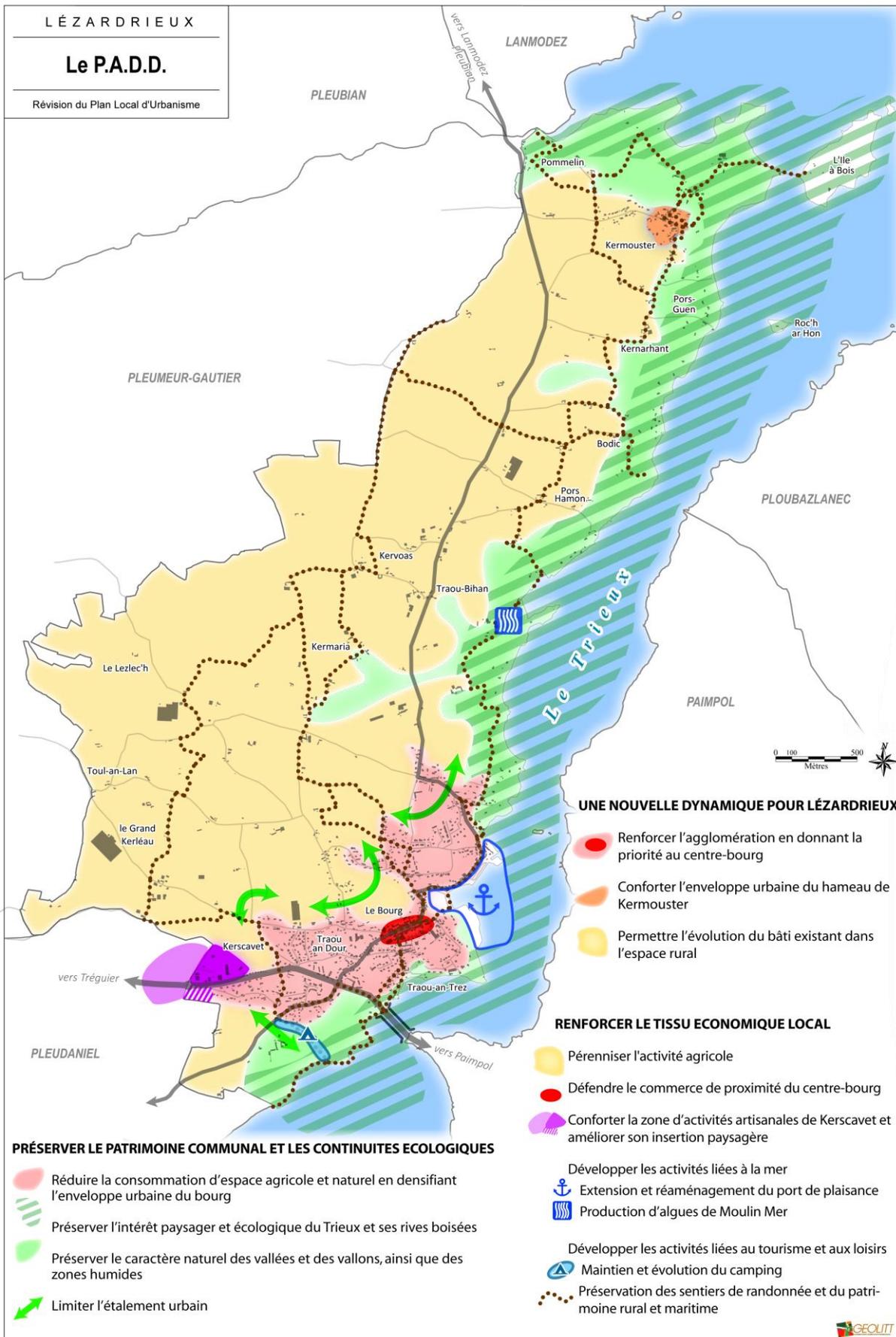
Au regard des éléments de diagnostic et des différentes contraintes, tant physiques, qu'économiques ou réglementaires, les élus de la commune de Lézardrieux ont retenu les grandes orientations générales suivantes :

**1. UNE NOUVELLE DYNAMIQUE POUR LEZARDRIEUX**

**2. AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS ET L'ACCUEIL DES VISITEURS**

**3. PRÉSERVER LE PATRIMOINE COMMUNAL ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

**4. RENFORCER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL**



# 1. UNE NOUVELLE DYNAMIQUE POUR LEZARDRIEUX

*Lézardrieux est une commune littorale, située sur les rives du Trieux, à proximité de l'archipel Bréhatin. La commune offre une vie à l'année, avec ses équipements, commerces et sa vie associative, malgré un parc de logements constitué à 35% de résidences secondaires et de logements vacants.*

*Néanmoins, depuis une vingtaine d'années, la population permanente de Lézardrieux diminue. En effet, l'éloignement des pôles d'emploi et des axes à grande circulation, ainsi qu'un emploi traditionnel en baisse (agriculture, métiers de la mer), font que la commune n'attire que peu les actifs. De plus, certains jeunes ménages ne peuvent concrétiser leur projet d'installation, du fait de coûts élevés de l'immobilier et du foncier, malgré les efforts de la commune. Cependant, il est à noter que la commune attire des personnes retraitées, passant la moitié de l'année dans leur résidence secondaire.*



## 1.1. Accueillir de nouveaux habitants permanents

Face à ce constat, l'ambition des élus est de redynamiser la commune en attirant de nouveaux habitants, l'objectif étant d'atteindre **1785 habitants à l'horizon 2025**, avec un taux de croissance annuel moyen de 1%. Le projet des élus est d'accueillir **les seniors**, venant s'installer à Lézardrieux pour leur retraite, population génératrice d'emplois, permettant de créer une économie qui permettra également d'accueillir **les jeunes ménages**.

Ce choix implique la construction d'environ **12 logements par an**, contre une moyenne de 11 logements par an depuis 10 ans.

Cette hypothèse de développement à moyen terme (10 ans) apparaît donc réaliste et raisonnable, dans la mesure où la commune de Lézardrieux bénéficie d'atouts : cadre de vie agréable à prix abordable, nombreux commerces et services de proximité, port de plaisance,...

## 1.2. Renforcer la mixité sociale et générationnelle

Exprimant sa volonté de maintenir, voire de développer, la mixité sociale et générationnelle de sa population, la commune souhaite offrir des possibilités de logements diversifiées.

Ainsi, un pourcentage de **5%** de logements locatifs sociaux sera maintenu sur l'ensemble du parc. Cela implique que dans toute nouvelle opération de plus de 10 logements, un pourcentage de 10% de logements locatifs sociaux sera appliqué.

La commune entend favoriser l'accueil résidentiel des seniors et développer leur hébergement tant en logement individuel (résidences seniors) qu'en structures d'accueil médicalisées (agrandissement de l'EPHAD).

**Pour ce faire, la commune souhaite maîtriser le foncier, en mettant en place différents outils :**

- maintien du Droit de Préemption Urbain. Cet outil permet à la collectivité de saisir les opportunités d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de ses actions ou opérations futures d'aménagement (lotissement communal, équipement public, ...).
- mise en place de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, majoration de la valeur cadastrale des terrains constructibles
- mise en place de la taxe communale forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles
- ...

**1.3. Conforter la structure urbaine actuelle****▪ Renforcer l'agglomération en donnant la priorité au centre-bourg**

*L'agglomération de Lézardrieux comprend un centre – bourg organisé autour de la place de l'église, centralisant la plupart des équipements, commerces et services. Un tissu bâti plus hétéroclite a pris place autour du port naturel, avec l'implantation de maisons de pêcheurs, de villas balnéaires, du centre des Phares et Balises et plus récemment encore des infrastructures portuaires. L'agglomération s'est ensuite étendue sous forme d'un tissu urbain pavillonnaire plus lâche, sur le plateau situé au nord du vallon de Laravozec, comprenant également des équipements comme la colonie de vacances de Kermenguy, ainsi que le long de la RD786.*

**Afin de maintenir un bourg vivant et faire perdurer les commerces, services, et équipements, l'urbanisation sera privilégiée par :**

- la densification du tissu pavillonnaire,
- des opérations de renouvellement urbain sur le centre bourg : pôle intergénérationnel du presbytère,
- une priorité donnée aux opérations situées en périphérie immédiate du centre-bourg,
- une urbanisation à plus long terme au nord de la coulée verte de Laravozec, sur le quartier de Kermenguy.

Ces extensions se feront sous forme d'extensions compactes et peu consommatrices d'espace, afin de contrôler l'étalement urbain qui dégrade la qualité des espaces naturels et qui mite l'espace rural, mais aussi, dans le but de limiter les déplacements et de favoriser la proximité avec les équipements communaux.

- **Conforter le hameau de Kermouster**

*Le hameau de Kermouster constitue le second pôle urbanisé, situé au nord de la commune. Cet ensemble bâti à vocation résidentielle, comprenant environ 80 habitations, est organisé autour d'un noyau traditionnel : une chapelle, une ancienne école reconvertie en café et lieu d'exposition, un cimetière.*

**Les élus souhaitent maintenir une vie locale et associative dynamique au hameau Kermouster :** organisation de concerts dans la chapelle durant la période estivale, expositions dans l'ancienne école, café, activités qui sont également le support de l'activité touristique.

Pour ce faire, **l'habitat sera conforté**, par la densification limitée des dents creuses, le hameau se situant dans les espaces proches du rivage.

Par ailleurs, des mesures seront prises pour permettre la **mise en valeur paysagère** du hameau :

- suppression des extensions vers le rivage et pouvant restreindre les vues sur l'archipel bréhatin
- suppression des extensions linéaires et notamment de l'extension qui englobait le hameau de Poulopry
- insertion des constructions nouvelles qui devront se fondre dans le paysage et s'inspirer, sans pasticher, de l'architecture locale
- traitement paysager des espaces publics, notamment entre la chapelle et le café

#### **1.4. Permettre l'évolution du bâti existant dans l'espace rural**

*L'espace rural de Lézardrieux est ponctué de petits hameaux : Pommelin, Traou Bihan, Kermaria, ainsi que d'un bâti dispersé, composé d'anciens corps de fermes, parfois toujours en activité.*

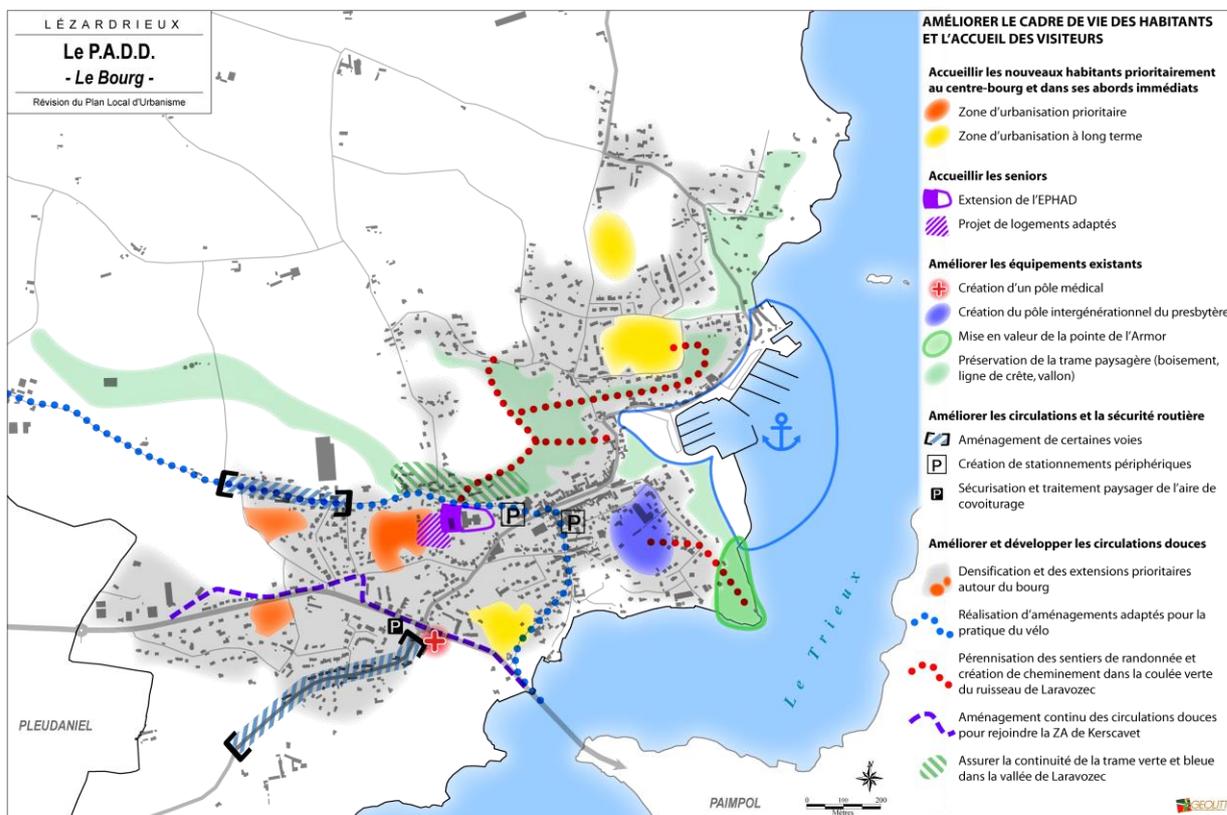
Dans cet espace rural, les constructions neuves ne sont pas autorisées. En revanche, le bâti existant peut évoluer. Des extensions, des rénovations et, selon la contrainte agricole, des changements de destination de constructions existantes, dans la mesure où elles présentent un intérêt architectural ou patrimonial, seront autorisées. L'objectif est de favoriser la valorisation du bâti existant, plus que la construction, dans la zone rurale.

## 2. AMELIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS ET L'ACCUEIL DES VISITEURS

La vie associative est bien développée à Lézardrieux, qui compte 33 associations et des équipements biens utilisés : bibliothèque, salle polyvalente, terrains de sport, salle omnisports, boudrome, port de plaisance,... Néanmoins le pôle sportif aurait besoin d'être réaménagé, et le terrain de tennis n'a pas sa place en entrée de bourg.

Par ailleurs, on peut constater une absence d'approche environnementale dans les équipements, mais la commune a mené un Conseil en Énergie Partagée avec l'Agence Locale de l'Énergie. Aujourd'hui, les nouvelles constructions devront respecter la réglementation thermique 2012. La maîtrise des consommations énergétiques, que ce soit pour des questions écologiques (limitation des gaz à effet de serre) mais également économiques pour les ménages devient incontournable.

Le recours aux énergies renouvelables est également un enjeu dans notre région dépendant de la production extérieure. Les rives et l'estuaire du Trieux, en cours de classement au titre des sites classés, constituent un paysage emblématique des Côtes d'Armor, dans lequel le développement de l'éolien industriel n'est pas souhaité, ce qui n'exclut pas l'implantation d'éolienne domestique. Par ailleurs, le bois énergie s'est bien développé.



## 2.1. Maintenir et développer les services, les commerces et les équipements

La commune a la volonté de conforter une dynamique de vie, en soutenant l'offre de commerces et de services de proximité. Un accueil prioritaire de la population au bourg permettra de renforcer leur fréquentation, comme le développement de liaisons piétonnes sécurisées, des espaces de stationnement en périphérie du cœur de bourg,...

- **Améliorer les équipements existants**
- agrandissement de l'EPHAD et mise en place d'une annexe médicale, permettant des permanences de personnel médical,
- amélioration des communications numériques, en priorité sur l'agglomération, en cohérence avec le schéma d'aménagement numérique des Côtes d'Armor.
- Poursuite de l'extension du réseau d'assainissement collectif du bourg de Lézardrieux et mise en place d'un système d'assainissement semi-collectif au niveau du hameau de Kermouster
  
- **Création du pôle intergénérationnel du presbytère**
- Ce pôle, situé sur le site comprenant le presbytère et les équipements sportifs actuels sera développé, et comprendra : boulodrome couvert, city stade, aires de jeux et de détente, salle associative, etc... A terme, la délocalisation du terrain de tennis est également envisagée.
  
- **Mise en valeur de la pointe de l'Armor**
- Cf. partie environnement
  
- **Maintien des commerces et services**
- Cf. partie économie

## 2.2. Améliorer les circulations et la sécurité routière

Afin d'améliorer la qualité et la sécurité des déplacements sur la commune, il est prévu :

- **l'aménagement de certaines voies** : élargissement de la VC 6 du cimetière à Toullan, réaménagement de la VC 2 du Croas Hent à Kerdroel, le réaménagement des carrefours réputés dangereux, la sécurisation de certaines rues (Kerhun, Kermarquer,...)
- **le maintien de gabarit de rues de village**, afin de limiter la place de la voiture et réduire la vitesse
- **la gestion du stationnement**, afin de maintenir une offre de stationnement suffisante pour les habitants et les visiteurs :
  - la délocalisation du boulodrome et du terrain de tennis permettra de créer en périphérie du centre-bourg des places de stationnement à proximité des commerces et équipements
  - Compte tenu des difficultés d'accès et de stationnement aux abords des grèves des Craquelais et de Traou Treiz, le stationnement des véhicules légers devra y être strictement réglementé
  - la sécurisation et le traitement paysager de l'aire de covoiture située au niveau du giratoire de la balise sera menée en partenariat avec le Conseil Général
- **la sécurisation** de la circulation aux abords des lieux publics et des zones à urbaniser : cheminements piétons, voiries sécurisées, accès limités et interdits,...

### **2.3. Améliorer et développer les circulations douces**

**Il s'agit de favoriser les circulations alternatives à la voiture et sécuriser les déplacements, par :**

- **la densification et des extensions prioritaires autour du bourg** afin de limiter les déplacements en favorisant la proximité aux équipements communaux et espaces publics
- **la réalisation d'aménagements adaptés pour la pratique du vélo** : véloroute, stationnements vélos protégés à proximité des équipements collectifs et des commerces
- **la pérennisation des sentiers de randonnée** et la prolongation des cheminements piétons du bourg, notamment dans la coulée verte du ruisseau de Laravozeq.
- **La création d'un cheminement doux le long de la RD 786** entre le pont et le rond point et entre le rond point et l'impasse de la ville blanche.

### **2.4. Intégration des principes environnementaux pour les futurs quartiers**

**Afin de favoriser les économies d'énergie et le recours aux énergies renouvelables, il est prévu :**

- d'imposer les implantations du bâti en fonction de l'ensoleillement (orientation sud des pièces de vie) dans les zones à urbaniser
- d'autoriser l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires) intégrés aux constructions ; les éoliennes individuelles de moins de 12 m seront autorisées dans la zone rurale, sous réserve de leur intégration paysagère
- de favoriser la filière bois, en protégeant et recréant le maillage bocager

**Afin de participer aux enjeux de maîtrise des déchets, il est prévu :**

- des points de collecte sélective dans les zones à urbaniser d'une certaine importance
- de préconiser les plantations de haies d'essences locales à pousse lente pour limiter la production de déchets verts
- de préconiser l'utilisation de composteur individuel, permettant à chaque ménage de traiter ses déchets organiques.

### **2.5. Prendre en compte les risques et nuisances**

- Le développement de l'urbanisation ne sera pas autorisé dans les zones concernées par le risque de submersion marine (arrêté Xynthia).
- Un recul suffisant des implantations d'installations classées agricoles à proximité des secteurs habités afin de ne pas créer des nuisances et risques d'ordre sanitaire et environnemental.

### 3. PRÉSERVER LE PATRIMOINE COMMUNAL ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Lézardrieux bénéficie d'un environnement exceptionnel, en bordure des rives abruptes et boisées du Trieux. Au nord, le paysage s'ouvre sur les îles et îlots rocheux parsemant la côte. Ce patrimoine est protégé au niveau européen par un classement au réseau Natura 2000, répertoriant les habitats naturels et les espèces nécessitant une protection. Le DOCOB, documents d'objectifs de protection et de gestion du site a été approuvé le 18/09/2014.

Mais la commune est également riche de milieux naturels plus ordinaires : zones humides, talus et haies bocagères, qui restent à mieux identifier et entretenir. Les continuités écologiques, garantes du maintien de la biodiversité par les circulations d'espèces qu'elles permettent, peuvent être mises à mal par l'amointrissement du bocage sur certains secteurs.

Malheureusement, le développement de l'urbanisation depuis les années 70 a été très consommateur d'espace, notamment sur le littoral, qui s'est urbanisé par le biais de lotissement mais également de constructions éparées, impliquant un parcellaire non optimisé et une certaine banalisation du paysage.



#### 3.1. Réduire la consommation d'espace agricole et naturel

Ces 10 dernières années, la surface totale consommée pour l'habitat a été d'environ 11 ha, la surface moyenne brute par logement était de 1365 m<sup>2</sup> soit une densité de 7,3 logements/ha (hors 25% VRD).

**En se fixant pour objectif de réduire sa consommation foncière de 50%** tout en permettant l'accueil d'un même niveau de population que sur la dernière décennie (2004-2013), la commune de Lézardrieux souhaite agir par plusieurs biais sur toute la durée du PLU :

- **augmenter les densités de logements** dans les secteurs à aménager (15 logements / ha, hors 25% VRD), soit une superficie moyenne de lots de 500 m<sup>2</sup>
- La densité moyenne pourra être plus forte pour certaines opérations situées dans le centre bourg, afin de renforcer l'aspect centre-ville et faire optimiser la proximité des principaux services et commerces.
- **mettre en place de nouvelles formes urbaines** (maisons mitoyennes, petit collectif,...), pour des quartiers plus agréables à vivre et une mixité de population,

- **optimiser l'espace** en réinvestissant les surfaces libres présentes au sein du tissu urbain existant (dents creuses, renouvellement urbain,...), par l'initiative privée ou publique.  
Elle réfléchit également à la mise en place d'outils, comme par exemple la taxe foncière sur les propriétés non bâties, afin d'encourager le renouvellement urbain.

#### **La consommation d'espace pour les activités autres que l'habitat :**

Par ailleurs, les zones urbanisables à vocation d'activités économiques seront limitées à la zone de Kerscavet.

Le tissu urbain permettra cependant l'accueil de nouveaux commerces au sein du périmètre de centralité commerciale, qui devront être compatibles avec l'habitat.

### **3.2. Maîtriser l'urbanisation dans le temps**

La construction de **12 logements par an** pour répondre à la prospective de 1785 habitants à l'horizon 2025 nécessite de réserver **9 hectares** pour les zones d'habitat.

**Une hiérarchisation de l'ouverture à l'urbanisation** de ces zones sera déterminée, afin d'accueillir progressivement ces nouveaux habitants :

- à court terme (horizon de 5 ans) : densification au sein du tissu urbain et ouverture des zones d'extension proche du bourg,
- à moyen- long terme (horizon de 5 à 10 ans) : ouverture des zones d'extension plus éloignées ou nécessitant une desserte par les réseaux.

### **3.3. Conserver la qualité du patrimoine bâti**

Soucieuse de conserver son patrimoine bâti, la commune de Lézardrieux désire **garantir la qualité du paysage urbain et l'intérêt architectural du centre-bourg**. Pour cela, des prescriptions et des recommandations architecturales et paysagères seront formalisées, dans le règlement du PLU, pour les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial.

En outre, la commune désire protéger les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti rural et du « petit » patrimoine, qui demeurent non protégés à ce jour.

En parallèle, afin de conserver une urbanisation de qualité, une attention particulière sera portée sur l'aménagement (accès, liaisons douces, espaces publics,...) et sur l'aspect (types de clôture, architectures, mesures paysagères,...) des futures zones constructibles



### 3.4. Protéger les paysages et les espaces naturels

La commune veut préserver et mettre en valeur ce patrimoine naturel. Il s'agit de préserver l'identité communale et de disposer d'un cadre de vie le plus agréable possible par :

- **La préservation de l'intérêt paysager et écologique de la frange littorale** : le Trieux et ses rives
- **La protection du caractère naturel des vallées et des vallons**, ainsi que des zones humides les accompagnant
- **La protection de tout défrichement des boisements** présentant un fort intérêt écologique et paysager
- **La mise en valeur et la préservation des chemins creux**, pour leur intérêt en termes de paysage et de cadre de vie, rendant le territoire attractif pour les randonneurs, et notamment le GR34 en bordure des rives du Trieux, et les itinéraires identifiées au Plan Départemental des Itinéraires de Petites Randonnées (PDIPR)
- **Le maintien de la trame bocagère**, et notamment les haies et talus ayant un rôle important dans la lutte contre la pollution des eaux et un rôle paysager. L'autorisation préalable en cas de volonté de démolition totale ou partielle pourra être assortie de mesures compensatoires, par exemple la reconstitution d'un même linéaire mais sur un secteur plus intéressant d'un point de vue écologique (talus parallèle à la pente). Ces mesures compensatoires seront étudiées avec l'aide du SMEGA, en tenant compte des évolutions techniques et économiques de l'agriculture
- Cette politique de préservation sera complétée **d'aides à la reconstitution** dans le cadre du programme Breizh Bocage
- **Le maintien de coupures d'urbanisation**, afin de composer des espaces de respiration dans le tissu urbain et limiter la banalisation de l'espace. La coulée verte composée par les versants surplombant le ruisseau de Laravozec, faisant le lien entre le bourg ancien et l'agglomération littorale plus récente, pourra être mise en valeur en tant qu'espace de « nature en ville ».

### 3.4. Préserver la Trame Verte et Bleue

*Lutter contre l'érosion de la biodiversité et la disparition d'espèces animales et végétales, tel est l'objectif de la Trame Verte et Bleue (TVB), nouvel outil d'aménagement durable du territoire issu du Grenelle de l'Environnement.*

*A l'échelle de la commune, cela consiste à identifier les cours d'eau, plans d'eau et les zones humides (trame bleue), les vallées et zones boisées (trame verte) et les corridors biologiques (continuités entre ces secteurs qu'elles soient majeures fonctionnelles, majeures à renforcer ou à créer).*

*Cette Trame Verte et Bleue se décline à l'échelle régionale dans un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), à l'échelle du SCOT ou communale. En l'état actuel, aucune donnée à l'échelle régionale ou d'un SCOT n'est disponible.*



La commune souhaite préserver les éléments de sa trame verte et bleue, afin de favoriser le déplacement des espèces. Tout aménagement qui devra y être opéré devra assurer les continuités écologiques. Des mesures compensatoires seront à prendre si l'espace doit tout de même, pour des raisons d'intérêt général, être modifié.

Par ailleurs, la continuité écologique sera à renforcer sur le secteur sud-ouest de la commune, afin d'assurer les liaisons avec la commune de Pleumeur-Gautier et le bassin versant du Jaudy.

### **3.5. Participer à l'amélioration de la qualité de l'eau**

**Afin de participer à l'amélioration de la qualité de l'eau, la commune envisage de :**

- **maintenir les prairies et les zones humides** pour préserver des zones « tampons » en cas d'inondation et des trames bocagères pour éviter l'érosion (avec l'interdiction de remblayer les zones humides)
- **poursuivre la lutte contre les sources de pollution dans les domaines de l'assainissement** : amélioration des assainissements non collectifs, prise en compte des possibilités d'assainissement dans la localisation des futures zones d'urbanisation... ; la confortation de l'habitat sur le hameau de Kermouster sera l'occasion de mettre en place un assainissement semi-collectif permettant de traiter les eaux usées des habitations
- **améliorer la gestion des eaux pluviales** par la mise en place d'un Schéma d'Assainissement de l'Eau Pluviale (SDAP) permettant d'avoir une vision globale à l'échelle de l'agglomération et du territoire communal de la gestion des eaux de ruissellement. Ce zonage pluvial permettra de définir les volumes à traiter, les débits de fuite à respecter, les réseaux à renforcer mais aussi de préconiser une gestion alternative de ces eaux : limitation de l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement, mise en œuvre de mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux, infiltration à la parcelle,...

## 4. RENFORCER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL

*La population active de Lézardrieux est en légère hausse, représentant 67,6% de la population totale en 2009. Un tiers des actifs travaille encore sur la commune. Le plus gros employeur communal est l'EPHAD, qui embauche une quarantaine de salariés. Il est à noter que la commune se caractérise par une proportion importante de seniors, plus forte que dans les communes avoisinantes.*

*En revanche, l'emploi agricole est en baisse. Malgré les contraintes structurelles et environnementales, 19 exploitations agricoles sont encore présentes en 2014, mais il est prévu 4 cessations d'activité d'ici à 2020.*

*L'activité commerciale est concentrée au bourg et sur le port, et propose plusieurs commerces de détail, ainsi qu'une moyenne surface alimentaire ouverte à l'année, permettant d'animer la vie locale et d'être un support d'attractivité touristique. Cette offre est complétée par le marché hebdomadaire, qui permet de mettre en valeur les produits locaux.*

*La commune compte quelques entreprises artisanales, localisées sur la zone communale de Kerscavet, le long de la RD786, axe Lannion - Paimpol. Celle-ci devrait obtenir un statut de zone intercommunale, et être gérée par la communauté de communes.*

*En matière de développement touristique, la commune possède un potentiel, par la richesse de ses paysages et de son patrimoine naturel, mais également par ses équipements, avec un port de plaisance naturel en eau profonde de 750 places, deux hôtels, un camping municipal, des restaurants, un centre équestre, un espace botanique, des sentiers de randonnée et un tronçon de la véloroute Roscoff- le Mont St Michel. La presqu'île de Lézardrieux fait l'objet d'une politique intercommunale de développement touristique.*

*Enfin la situation maritime a permis de développer une économie liée à la mer : exploitations ostréicoles, dépôt de maërl sur le port, réparation, accastillage, entretien, voilerie situées sur le port, ... Le parc départemental des phares et balises qui intervient de Saint Malo à la baie de Lannion est un pôle technique d'importance, vraisemblablement appelé à se développer.*



### 4.1. Pérenniser l'activité agricole

Avec 19 exploitations (maraîchères pour l'essentiel) en activité en 2014 et 50% de surface agricole utile, l'activité agricole marque encore largement l'identité et les paysages de la commune de Lézardrieux.

Ainsi, la commune veut favoriser le maintien des exploitations et permettre l'évolution de l'activité agricole. **Les différents moyens de pérenniser l'agriculture ont été envisagés comme suit :**

- organiser le développement de l'urbanisation dans et autour des zones déjà urbanisées, afin « d'empiéter » le moins possible sur les terres agricoles,
- la protection des terres agricoles,
- le maintien des bâtiments agricoles et également des habitations d'agriculteurs dans le domaine agricole.

#### **4.2. Défendre le commerce de proximité**

Le bourg de Lézardrieux a une vocation de pôle commercial de proximité, permettant d'animer le territoire et de créer du lien entre les populations.

**Afin de conforter l'attractivité commerciale du bourg, il sera recherché :**

- **la continuité commerciale**, afin d'éviter les ruptures de linéaire commercial qui ne sont pas propices à la fréquentation du commerce de détail ; les locaux commerciaux qui ne pourront retrouver une activité du même type pourront être éventuellement reconvertis en bureaux et ou services,
- **la confortation du maillage commerces/services**, et notamment le maintien de services médicaux en centre-bourg,
- **la densification prioritaire de l'habitat autour du centre-bourg.**

**Le développement du commerce sur le port et la synergie avec le bourg sera recherché par :**

- la **liaison avec les activités liées à la mer**, à la plaisance et à l'accueil de vieux gréements locaux,
- le **maintien des activités d'hôtellerie - restauration**, tout en permettant leur évolution en fonction du contexte économique, et l'interdiction du changement de destination des locaux commerciaux
- une **meilleure signalisation de la liaison port-bourg** par le sentier aménagé entre le port et le square de l'église,
- une **mise en valeur paysagère de l'espace portuaire.**

### **4.3. Conforter la zone d'activités artisanale de Kerscavet**

La commune souhaite maintenir les possibilités d'extension de la zone de Kerscavet, située le long de la RD 786. Étant donné la localisation de la zone sur un axe de transit important, porte d'entrée de la presqu'île de Lézardrieux, un projet urbain de qualité sera proposé pour permettre l'urbanisation de cette zone.

**Pour développer l'offre artisanale, il est ainsi prévu :**

- une **extension de la zone de Kerscavet au sud** de la RD786,
- une **requalification fonctionnelle et paysagère** de la zone, afin d'améliorer l'image des entreprises, mais également de la commune,
- un développement d'un cheminement doux continu entre la zone artisanale et le bourg et le long de la RD 786

Afin de ne pas concurrencer l'offre commerciale du centre-bourg, la zone sera à vocation d'activités artisanales et aucune surface commerciale nouvelle n'y sera autorisée.

### **4.4. Développer les activités liées à la mer**

Lézardrieux entend valoriser sa façade littorale et développer un secteur économique tourné vers la mer. Il s'agit, entre autres :

- **de permettre l'implantation d'entreprises exploitant les ressources de la mer** : exploitation d'algues à Moulin Mer, mais qui devra tenir compte des contraintes environnementales du site (espaces remarquables et zones humides)
- **d'éviter une éventuelle friche industrielle** sur la pointe de l'Armor en classant en zone résidentielle les bâtiments d'activités ostréicoles, le reste de la pointe devant être préservée au titre des espaces remarquables
- **de développer les activités liées à la plaisance**, en mer comme à terre, notamment en favorisant l'implantation d'un port à sec.

A cette fin, un projet d'extension du port de plaisance a été réalisé et prévoit notamment l'extension et l'équipement des pontons existants, la réalisation de pontons renforcés et d'un ponton semi-lourd, l'aménagement et l'extension de la cale d'accès du môle CCI, la mise en valeur du front de mer avec la création d'un espace public en bordure de quai, la restructuration du stationnement et la construction d'une nouvelle capitainerie.

Le site des Phares et Balises sera maintenu en zone à vocation d'activités portuaires ou liées à la mise en valeur de la mer.

**Tout en permettant d'accueillir les passagers des vieux gréements locaux et des petites structures proposant des balades ou des sorties de pêche en mer, la commune entend se préserver du tourisme de masse.**

#### **4.5. Développer les activités liées au tourisme et aux loisirs**

La presqu'île de Lézardrieux est le support d'un tourisme familial, qui reste très confidentiel. Néanmoins Lézardrieux est riche d'un potentiel touristique important, tant maritime que rural. La commune désire ainsi développer les activités liées au tourisme et aux loisirs.

A cette fin, la commune souhaite permettre :

- **l'évolution du camping** avec la mise en place d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles (mobile homes) tout en respectant la topographie du site et la bande des 100 mètres inconstructible,
- permettre la création de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes dans la zone rurale, sous réserve de l'intérêt architectural et patrimonial du bâti,
- offrir des espaces verts récréatifs de qualité notamment en **aménageant le site du presbytère, ainsi qu'à plus long terme la pointe de l'Armor et le site de Moulin Mer**
- **favoriser l'activité hôtelière et le village de vacances de Kermenguy**, sans figer la destination des bâtiments, l'activité hôtelière étant très sensible à la conjoncture économique.

#### **4.6. Développer les activités liées à l'accueil des seniors**

*De nombreux seniors, au terme de leur activité professionnelle, sont à la recherche d'endroits agréables pour passer leur retraite. La population de la commune de Lézardrieux se caractérise déjà par une proportion de seniors plus importante que dans les communes avoisinantes. Elle possède de nombreux atouts pour attirer cette nouvelle population : cadre agréable en bord de mer, port de plaisance, commerces toute l'année, tissus associatif et sportif, EHPAD, proximité d'un support médical...*

**La commune de Lézardrieux souhaite accueillir les seniors car, outre les effets directs sur l'économie locale, cette population a des besoins spécifiques générateurs d'emplois :**

- adaptation de l'habitat ancien
- services à la personne : aides ménagères, jardinage, portage des repas,...
- construction de résidences adaptées
- extension de l'EHPAD